

香洲创港园区室内外提升设计项目 设计任务书



编制单位：珠海正方产业开发运营有限公司

编制日期：2026 年 6 月



目 录

一、项目概况	3
二、项目类型、项目定位及成本控制	3
三、设计依据	4
四、设计范围及工作内容	4
五、设计阶段及设计成果	5
六、设计周期	7
七、其他设计要求	8

一、项目概况

1、项目名称：香洲创港园区室内外提升设计项目（以下简称“本项目”）；

2、项目范围及主要内容：

本项目服务范围涵盖香洲创港园区及甲方旗下全部产业项目，其中香洲创港园区总建筑面积约 50 万 m²。本次设计服务包含但不限于下文所列工作内容，服务不受项目面积、区位约束，可承接珠海正方产业开发运营有限公司（以下简称“甲方”）管辖全域内全部设计相关需求：

室内装修全专业设计：单方施工造价控制在人民币 3500 元/m²以内，涵盖二次消防、幕墙、灯光、声学、软装、标识、局部加建结构等室内精装可能涉及的全部专业，设计面积约 9000 m²；

机电全专业设计：包括新建及改建项目的机电系统设计，设计面积约 11500 平米；

园林景观全专业设计：涵盖景观、小品、景观机电、市政接口及相关配套内容，设计面积约 1500 m²；

装饰装置艺术设计：面积约 1500 平米；

可行性方案设计：包括建筑、结构、机电、装修、景观、市政等专业的可行性分析及方案比选。其中概念方案设计面积约 5000 平米，报规方案设计面积约 5000 平米。

乙方须全流程跟进设计工作，从方案到施工图设计、施工配合、现场巡查、设计变更及竣工验收，确保项目交付使用。所有设计成果需满足政府报批要求，并取得相关批复或甲方书面认可。

4、用地状况：自行踏勘

5、气候条件：建筑气候区划：珠海市属于《中国建筑气候区划图》中夏热冬暖地区

6、气象水文：珠海市香洲区属亚热带季风湿润气候，冬无严寒，夏无酷暑，年平均气温 24℃，四月至九月的雨量约占全年的 80%。平均最低气温出现在 1 月，月均温度 14.6℃，平均温度最高的 7 月气温达到 28.6℃

7、城市主风向：东风为常向风，夏以东南风为主

8、其他：切实体会现场和周边条件，自行组织现场踏勘，我司将积极提供配合

二、项目类型、项目定位及成本控制

1、项目类型：详看后续甲方相关要求及文件

2、项目定位：以后续甲方需求为准

3、工程造价限额

项目总投资：以后续甲方文件为准

三、设计依据

包括但不限于以下内容：

- 1、国家、地方及行业现行相关建设工程设计规范、政策、条例、规定、技术要求。
- 2、项目所在地政府部门批复的相关文件。
- 3、组织编制单位相关技术标准、设计导则与设计指引等。
- 4、本任务书涉及的相关设计要求。
- 5、经甲方确认的相关资料文件。

四、设计范围及工作内容

1、设计范围

详见项目概况内的项目范围和项目内容。

包括但不限于本任务书所列全部设计内容及专业，并可根据甲方需求进行范围调整，乙方须无条件配合；适用于甲方管辖范围内所有区域，不限于香洲创港园区；后期以甲方认可的设计面积为准。

2、设计工作内容（包含但不限于以下内容）

- 2.1、涉及本任务书项目内容中约定设计事项。相关设计专业内容按照行业最高标准执行。
- 2.2、提供物料样板、工程灯具、五金、标识标牌等本项目涉及的所有部品实物样板及物料图册。
- 2.3、协助甲方对施工材料样板进行定版及封样，项目现场巡查及配合，根据现场情况出具设计变更。
- 2.4、对最终呈现效果负责，如出现效果不佳的情况，乙方需无条件无偿的跟进修正设计。
- 2.5、设计单位全面负责本项目方案设计（含概念方案、方案、估概算）、施工图设计、施工配合、现场服务、专项设计审核、满足各专业施工招标出图等工作，全程跟进直至本工程竣工验收合格。
- 2.6、各阶段的成果提交须按照行业标准最高标准或达到甲方要求。
- 2.7、乙方各项及各阶段设计工作开展前需要有甲方负责人签署的开工指令。开工指令将明确设计内容及设计面积（最终以实计算）

2.8 可行性方案设计分为概念方案设计和报规方案设计

*概念方案设计。包括总平面图及多方案对比分析、经济技术指标、体块模型、参考意向图或必要的效果图（以满足甲方需求为准）、经济及各功能指标、景观、交通、日照等组织分析、主要平面图、设计估算等至获得甲方审批认可。

*报规方案设计。包括总平面图、经济技术指标、SU 模型、总规、经济及功能指标、场地平面布局、交通、景观、日照等组织分析、各层平面图、效果图（鸟瞰、沿街、单体透视）多方案供甲方选择、设计估算等至获得相关部门审批认可。

2.9 按照甲方需求无条件无偿提供驻场设计服务，以确保项目交付时间。

包括但不限于以上事项，设计方需积极配合，确保本项目效果、确保图纸的完整性、准确性及时效性。

3、设计费取值

3.1 设计费取值参照《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本)中工程设计收费计价表。

3.2 最终实际设计费按照单项目施工预算成果作为计费额的基数。

3.3 工程设计收费调整系数（专业调整系数、工程复杂程度调整系数、附加调整系数等）均按照 $\times 1.0$ 计算。综合调整系数统一为 $1.0 \times$ 下浮系数 0.8 （固定不调整）。

计算公式示例：

单个项目施工总预算为人民币 100 万元，则本项目最终设计费 $= (100 \text{ 万} \div 200 \text{ 万}) \times$ 收费基价 $9 \text{ 万} \times 1.0 \times 0.8 = 3.6$ 万元人民币。

3.4 本任务书适用于甲方管辖范围内各类零星设计需求，单项或多项合并发包均可，费用按上述标准结算。

五、设计阶段及设计成果

本次设计服务分为以下 4 个阶段

1. 概念方案设计阶段
2. 方案设计阶段
3. 施工图设计阶段
4. 施工现场服务阶段

（包括但不限于以下内容；方案设计匹配方案设计阶段内容）

设计阶段	提交的成果	文件
概念方案设计阶段	提交完整的方案设计文本，文本内容按照我司要求，并获得相关部门或我司认可（设计资料深度可以参考报建文本内容，包含但不限于主体建筑、结构、机电、装修等各专业）	概念方案设计文本一式6份及电子档，以甲方实际需求为准
方案设计阶段	提交完整的方案设计文本。内容包括但不限于： 1. 配合我司跟进本项目的方案设计工作，获得相关部门审批认可或我司的认可；各层平面图、天花图、能体现方案设计细部效果的重要节点图；（深度要求：包括平面布局、天花造型、标高、主要设备定位、灯光、标识标牌等） 2. 各主要功能区效果图（效果图数量视空间方案的表达及甲方需求而定） 3. 提供所有饰面材料物料清单、灯具选型清单、软装清单等一切与本项目相关的物料清单内容。 4. 提供相关专业一切方案阶段需提供的最高标准内容，以满足甲方或相关部门审批需求。 5. 甲方提出的其他需要乙方提交的文本内容	1. 最终方案设计文本（A3）一式6份； 2. 材料样板（规格100mm*100mm）2套，展板规格800mm*600mm； 3. 彩色材料说明书一式1份； 4. 电子文档一式1份（图纸为DWG、JPG及PDF格式；文本文件为WORD或PDF格式，估算为EXCEL或易达格式）。 5. 甲方的其他相关此项目的需求文件
施工图设计阶段	提交完整的施工图设计图纸文件。内容包括但不限于： 1. 本项目全套主体全专业改造提升施工图（按照现有制图规范最高标准）； 2. 提供本项目涉及的所有饰面材料的实物设计样板（注：提交的成果需要经过甲方确认）； 3. 按照项目要求完成与本项目有关的图纸送审；满足施工招标图纸要求； 4. 与项目有关的其他图纸需求。	1. 施工图设计图纸文件（蓝图）24份 2. 物料说明书24份； 3. 材料实物样板一式2份（展板规格600*800mm，实物样板规格100*100mm）； 4. 电子文档（图纸为DWG及PDF格式、文本文件为WORD、DWG或PDF格式）。

施工现场服务阶段	乙方向甲方提交的成果内容包括但不限于：	1. 交底文件 24 份；
	1. 施工图图纸交底文件及对相关各方提出的问题进行答疑； 2. 协助甲方审查施工材料样板； 3. 根据施工现场要求提供与设计相关的设计变更单（按照甲方需求提供相应估算）； 4. 施工期间现场驻场； 5. 对主体改造及装修工程进行阶段性验收，并形成相关专业验收报告，由甲方进行确认； 6. 审核各方的深化图纸，并给出有效结论用于施工落地； 7. 需配合甲方对各阶段成果进行验收直至交付使用。	2. 设计变更单 24 份； 3. 电子文档（图纸为 DWG 及 PDF 格式、文本文件为 WORD 或 PDF 格式）。 4. 实际以甲方需求为准

六、设计周期

序号	工作阶段	时间（日历日）	服务次数	备注
1	概念方案设计阶段	1-3 个阶段要求 20 天内完成。其他按甲方运营节点计划完成	按需	收到甲方书面文件通知后启动本阶段工作
2	方案设计阶段			完成概念方案，并收到甲方书面通知后启动本阶段工作
3	施工图设计阶段			完成方案，并收到甲方书面通知后启动本阶段工作
4	现场施工配合阶段			按照甲方施工需求，设计人员按需现场处理问题（主创设计师参与）

此时间为总设计周期，需乙方针对不同专业分配小组跟进。如果时间有调整，需积极配合甲方的要求执行。以上时间，起始日期最终以我司的通知时间为准，不包括我司反馈意见的时间，含双方会议评审时间。且根据甲方通知及项目进度需求，乙方须配合完成本项目主体改造及室内精装提升涉及的一切相关工作。（备注：由于乙方各阶段出图质量、效果及其他因素达不到甲方原要求而造成成果调整及服务次数增加，所产生的额外费用由乙方承担。）

七、其他设计要求

1. 乙方提交的方案经甲方做技术审核确认后，乙方对方案设计成果做出调整，务必保证平、立、剖图纸及与效果图一致。
2. 乙方应加强对各阶段设计控制管理，建立各专业方案及图纸审核标准，对设计成果的质量进行严格控制，减少错漏项。
3. 乙方负责对设计成果出现的遗漏、错误或设计缺陷免费修改或补充，因此导致延期交付成果的责任及由此给甲方造成的损失由乙方承担。乙方因其设计失误而造成工程损失的，免收受损失部分的设计费并赔偿损失，如相应技术指标不满足本任务书的相关要求，甲方有权扣除相应的设计费（每条 1000 元人民币），并由乙方承担因此造成的全部损失。
4. 本项目设计内容及技术设计要求，最终以甲方的书面要求为准。
5. 人员配备要求：
 - (1) 需安排有类似项目经验和能力强的专业团队及工程师承接本项目咨询工作，提供以往项目经验，其中包括最近 5 年内完成类似的项目资料、图册及相关的咨询团队名单供发包人参考。
 - (2) 本项目的咨询主要成员必须负责过 3 个以上类似项目，工作年限不少于 5 年，其他技术人员从事相关专业的年限不少于 3 年。
 - (3) 项目负责人需专职于本项目，必须出席甲方召开的例会及方案阶段研讨会、乙方成果汇报、协调会议、后期现场服务。
 - (4) 相关专业负责人、技术人员未经甲方同意，乙方不得随意更换，并提供设计人员组织架构，组织架构中的设计人员需经过甲方面试合格后方可确定为该项目设计团队成员。
 - (5) 在项目执行过程中，乙方设计人员不能满足项目设计要求，甲方有权更换组织架构中设计人员，因乙方原因影响项目进度或存在其它问题，乙方需提供进度计划纠偏措施，如纠偏措施仍不能满足设计进度要求，甲方有权解除合同并按实际发生并得到甲方确认的设计工作量进行结算。
 - (6) 设计产品或设计技术成果的知识产权问题，乙方应向正方公司保证提供的相关资料或工作成果等不存在著作权等知识产权纠纷，由此引起的一切法律责任由乙方负责。
 - (7) 设计成果资料的知识产权属于甲方，乙方需保证本次提供的设计成果不会向其他第

三方透露，如因此造成甲方的损失需由乙方负责。

- (8) 本项目涉及的主要专业不允许分包及转包，项目服务期间，每个专业人员更换不得超过一次且需获得招标人同意，专业人员须一小时内处理项目问题及按照招标人要求随时驻场设计，如违反上述约定，违反（超出更换人员次数约定或无法按要求时间内及时处理问题或无法按照要求随时驻场设计）一次罚款 2000 元/次，违反三次（含）以上的，招标人有权解除合同，投标人需赔偿招标人因此遭受的全部损失）

(9) 投标人资质要求

1. 投标人必须是在中华人民共和国境内注册的、具有独立承担民事责任能力的企业法人或其他组织。

2. 投标人须具备建设行政主管部门颁发的工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级资质或建筑行业(建筑工程)专业设计甲级资质；

3. 投标人拟派设计负责人须具备一级注册建筑师资格，其同时需具备 2 个以上的 30000 平方米的工业园的设计经验，需提供相关合同证明关键页（含合同双方、金额、项目内容、签字盖章页）及设计案例（需提供效果图或者现场交付使用图）。

4. 投标人设计团队总专职人员不少于 20 人，需提供投标单位近 3 个月内社会保险缴纳证明复印件（自参加本项目之日起计算，需体现近 3 个月每个月 20 人以上参保记录）。

5. 投标人拟派本项目专职服务团队须配齐建筑、结构、给排水、电气、暖通、智能化、室内设计共 7 大核心专业，每个专业均须配备不少于 1 名本单位专职设计人员，并承诺其专职为本项目服务。需提供各专业本项目专职设计人员的花名册（含姓名、专业分工、专业证书或职称证书名称、设计工作年限信息）、专业证书或职称证书复印件、在投标单位近 3 个月的社会保险缴纳证明复印件。

6. 投标人须具备写字楼、人才公寓、配套公共建筑等复合业态成熟落地设计经验，需提供不少于 2 个大规模住宅项目(单项目不低于 30000 平方米)设计业绩，不少于 2 个酒店专项设计业绩，不少于 2 个购物中心(每个体量不小于 13000 平方米)设计业绩，不少于 2 个写字楼设计业绩。

备注：

1、以上“甲方”是指“建设单位和代建单位”，“乙方”是指“设计单位”。

2、解释权属：本设计任务书的解释权属珠海正方产业开发运营有限公司所有。